

Dott. Ing. VINCENZO PENNACCHI  
Via Ettore Novelli n.28 - 00049 - Velletri (RM)  
Email : studiopennacchi@gmail.com

# TRIBUNALE DI VELLETRI

*CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE*

*promossa da :*

*\*\*\*OMISSIS\*\*\* e  
per essa \*\*\*OMISSIS\*\*\**

*c/*

*\*\*\*OMISSIS\*\*\* e  
\*\*\*OMISSIS\*\*\**

**PERIZIA**  
**R.G. 195/23**

C.T.U. Ing. VINCENZO PENNACCHI



---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pennacchi Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 195/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*OMISSIS\*\*\*

\*\*\*OMISSIS\*\*\*

contro

\*\*\*OMISSIS\*\*\*

\*\*\*OMISSIS\*\*\*



## SOMMARIO

|   |    |
|---|----|
| Incarico .....  | 4  |
| Premessa .....  | 4  |
| Descrizione.....  | 4  |
| Lotto Unico.....  | 5  |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                       | 5  |
| Titolarità.....   | 5  |
| Confini .....   | 5  |
| Consistenza .....   | 5  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                  | 6  |
| Dati Catastali.....   | 7  |
| Precisazioni .....  | 7  |
| Patti .....   | 7  |
| Stato conservativo.....   | 7  |
| Parti Comuni .....  | 7  |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                         | 7  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                       | 8  |
| Stato di occupazione.....   | 8  |
| Provenienze Ventennali .....                                      | 8  |
| Normativa urbanistica.....  | 8  |
| Regolarità edilizia.....  | 8  |
| Vincoli od oneri condominiali .....                               | 9  |
| Stima / Formazione lotti.....                                     | 9  |
| Riepilogo bando d'asta .....                                      | 12 |
| <b>Lotto Unico</b> .....  | 12 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 195/2023 del R.G.E..... | 13 |
| <b>Lotto Unico</b> .....  | 13 |



## INCARICO

---

In data 07/06/2023, il sottoscritto Ing. Pennacchi Vincenzo, con studio in Via Ettore Novelli, 28 - 00049 - Velletri (RM), email studiopennacchi@gmail.com, PEC v.pennacchi@pec.ording.roma.it, Tel. 06 96 36 535, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Piena proprietà di un Appartamento con Box Auto sito in Monte Porzio Catone (Rm) in Via Montecompatri n. 48 int. 8, Piano Primo

## DESCRIZIONE

---

Dopo aver acceduto presso i luoghi di causa (n. 2 accessi) il sottoscritto è in grado di affermare con certezza che l'immobile, pignorato per intero, è di proprietà degli esecutati Sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\* e Sig.ra \*\*\*OMISSIS\*\*\* e consiste in:

- Piena proprietà di un Appartamento con Box Auto sito in Monte Porzio Catone (Rm) in Via Montecompatri n. 48 int. 8, Piano Primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Montecompatri al foglio 12, p.lla 158, sub. 6 (Appartamento) e sub. 17 (Box Auto).

L'appartamento, parte di un edificio di maggiore consistenza, è sviluppato su un unico livello ed ha una superficie lorda residenziale di 130,0 mq circa (superficie netta di 91,00 mq circa).

Il lotto si raggiunge tramite una stradina secondaria denominata Via Montecompatri che è una ramificazione della strada principale che collega il comune di Montecompatri a quello di Monte Porzio Catone. Dal Piano Terra tramite una serranda basculante si ha accesso al box auto, da questo Piano delle scale portano al Piano Primo dove si trova l'appartamento.

All'appartamento si accede da un terrazzo, posto sul lato Sud-Ovest, esso è composto da un disimpegno che divide la zona notte dalla zona giorno, sul lato ovest si trovano due camere da letto e un bagno, sul lato est sono presenti la cucina e la zona soggiorno dotata di una portafinestra che fa accedere ad un balcone che affaccia sul lato nord-est.

Le finestre e le portefinestre sono in legno, con serrande in pvc e grate in ferro. Le porte interne sono in legno. I pavimenti sono in gres porcellanato. I rivestimenti in cucina e nel bagno sono in gres porcellanato. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

L'impianto di riscaldamento è con stufa a pellet di marca "Karmek One" e combinato con termosifoni in alluminio e termoconvettori. L'ACS è gestita da uno scaldabagno mentre la cucina ha l'impianto a gas collegato a delle bombole. Esternamente l'edificio si presenta tinteggiato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Piena proprietà di un Appartamento con Box Auto sito in Monte Porzio Catone (Rm) in Via Montecompatri n. 48 int. 8, Piano Primo

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*OMISSIS\*\*\*
- \*\*\*OMISSIS\*\*\*

### CONFINI

L'appartamento oggetto della presente procedura confina con:

- A Nord-Est affaccio verso Via Montecompatri;
- Ad Ovest distacco su bene comune condominiale non censibile;
- A Sud-Ovest distacco su bene comune condominiale non censibile;
- A Est appartamento Interno n.7.

Il Box Auto oggetto della presente procedura confina con:

- A Nord-Est con corridoio d'accesso condominiale;
- Ad Ovest distacco su bene comune condominiale non censibile;
- A Sud-Ovest distacco su bene comune condominiale non censibile;
- A Est con Box Auto denominato E.

### CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 91,00 mq         | 130,00 mq        | 1            | 130,00 mq                | 3,00 m   | 1     |
| Balcone                                      | 8,00 mq          | 8,00 mq          | 0,25         | 2,00 mq                  | 0,00 m   | 1     |
| Terrazza                                     | 20,30 mq         | 20,30 mq         | 0,15         | 3,04 mq                  | 0,00 m   | 1     |
| Box Auto                                     | 18,00 mq         | 20,00 mq         | 0,5          | 10,00 mq                 | 2,40 m   | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>145,04 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>145,04 mq</b>         |          |       |



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Appartamento:

| Periodo                                       | Proprietà                                | Dati catastali   |
|---|--|--|
| Dal al <b>11/05/1989</b>                      | ***OMISSIS***                            | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fig. 12, Part. 158, Sub. 6<br>Categoria A2<br>Cl.3, Cons. 5 vani<br>Rendita € 0,98<br>Piano 1                                 |
| Dal <b>11/05/1989</b> al<br><b>24/01/2005</b> | ***OMISSIS***                            | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fig. 12, Part. 158, Sub. 6<br>Categoria A2<br>Cl.3, Cons. 5 vani<br>Rendita € 658,48<br>Piano 1                               |
| Dal <b>24/01/2005</b> al<br><b>03/08/2023</b> | ***OMISSIS*** 1/2;<br>***OMISSIS*** 1/2. | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fig. 12, Part. 158, Sub. 6<br>Categoria A2<br>Cl.3, Cons. 5 vani<br>Superficie catastale 54 mq<br>Rendita € 658,48<br>Piano 1 |

Box Auto:

| Periodo                                       | Proprietà                                | Dati catastali   |
|---|--|--|
| Dal al <b>11/05/1989</b>                      | ***OMISSIS***                            | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fig. 12, Part. 158, Sub. 17<br>Categoria C6<br>Cl.5, Cons. 20 mq<br>Rendita € 0,16<br>Piano T |
| Dal <b>11/05/1989</b> al<br><b>24/01/2005</b> | ***OMISSIS***                            | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fig. 12, Part. 158, Sub. 17<br>Categoria C6<br>Cl.5, Cons. 20 mq<br>Rendita € 0,16<br>Piano T |
| Dal <b>24/01/2005</b> al<br><b>03/08/2023</b> | ***OMISSIS*** 1/2;<br>***OMISSIS*** 1/2. | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fig. 12, Part. 158, Sub. 17<br>Categoria C6<br>Cl.5, Cons. 20 mq                              |



|  |  |                           |
|--|--|---------------------------|
|  |  | Rendita € 0,16<br>Piano T |
|--|--|---------------------------|

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |      |       |      |                     |      |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|------|-------|------|---------------------|------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |      |       |      | Dati di classamento |      |        |             |                      |          |       |          |
| Sez.                    | Fog. | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Cat. | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 12   | 158   | 6    |                     | A2   | 3      | 5 vani      | 54 mq                | 658,48 € | 1     |          |
|                         | 12   | 158   | 17   |                     | C6   | 5      | 20 mq       | 20 mq                | 0,16 €   | T     |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La superficie catastale del sub.6 (Appartamento) è difforme da quella reale.

### PRECISAZIONI

La documentazione in atti risulta essere completa.

Sono stati acquisiti:

- in catasto: la stralcio catastale, la planimetria, l'elaborato planimetrico e le visure catastali (Allegato 2 - Documentazione Catastale).
- al Comune di Monte Porzio Catone (RM): la documentazione inerente alla legittimità del fabbricato (Allegato 3 - Documentazione Comunale).

### PATTI

L'immobile è occupato dagli esecutati: Sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, Sig.ra \*\*\*OMISSIS\*\*\* e i figli \*\*\*OMISSIS\*\*\* e \*\*\*OMISSIS\*\*\* come dichiarato dall'esecutata in fase di sopralluogo.

### STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in un discreto stato conservativo e necessita di lavori di manutenzione ordinaria.

### PARTI COMUNI

Le parti comuni sono: il corridoio d'accesso al box auto al piano terra, le scale ed il piazzale al Piano Primo.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano per l'immobile oggetto di perizia servitù, censo, livello e usi civici.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La costruzione è così costituita, come rilevato dal certificato di collaudo statico, le strutture di fondazione sono del tipo a plinti su pali sotto i pilastri su terreno idoneo con cordoli di collegamento.

I solai sono prefabbricati da h = 20cm (16+4), j = 50cm. Le strutture portanti sono state eseguite in pilastri di c.a. travi normali e travi a spessore.

Il cemento impiegato è il 425 preconfezionato classe RI 250. TI ferro impiegato è del tipo nervato F e B 38.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è occupato dagli esecutati: Sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, Sig.ra \*\*\*OMISSIS\*\*\* e i figli \*\*\*OMISSIS\*\*\* e \*\*\*OMISSIS\*\*\* come dichiarato dall'esecutata in fase di sopralluogo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Nel P.R.G. del Comune di Monte Porzio Catone (RM) l'immobile oggetto della presente esecuzione è compreso in "ZONA B - Zone residenziali sature e di completamento" come definita dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Il terreno in oggetto ricade all'interno del P.T.P.R. della Regione Lazio in:

- TAV A25 Foglio 375: "Paesaggio degli insediamenti urbani" e "Aree di visuale";
- TAV B25 Foglio 375: "g) protezione delle aree boscate" "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" e "f) protezione dei parchi e delle riserve naturali"

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

A seguito della richiesta di accesso agli atti al Comune di Monte Porzio Catone (Rm), sono stati reperiti i documenti relativi alla legittimità dell'immobile, quali:

- Concessione Edilizia n.27 del 1978 (Pratica 66/1977) a nome del Sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\* per attività comportante trasformazione urbanistica del territorio comunale, con allegato: Elaborato Grafico.
- Concessione Edilizia n.10 del 1981 (Pratica 20/1980) a nome della società \*\*\*OMISSIS\*\*\* per attività comportante trasformazione urbanistica del territorio comunale, con allegato: Progetto Impianto di depurazione e Relazione Tecnica.
- Concessione Edilizia n.21 del 1983 (Pratica 24/1983) a nome della società \*\*\*OMISSIS\*\*\* per attività comportante trasformazione urbanistica del territorio comunale.
- Domanda di Sanatoria presentata in data 18/02/1986 a nome della società \*\*\*OMISSIS\*\*\* con allegato: Documentazione fotografica, Collaudo Statico, Perizia Tecnica, Relazione Tecnica, Versamenti per Abusivismo.

Dai documenti presenti all'U.T.C. del Comune di Monte Porzio Catone risultano mancanti tutti i documenti relativi alla pratica edilizia in sanatoria.





## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali relativi alla pulizia delle parti condominiali, ma non quantificabili.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

**Bene N° 1** - Piena proprietà di un Appartamento con Box Auto sito in Monte Porzio Catone (Rm) in Via Montecompatri n. 48 int. 1, Piano Primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Montecompatri al foglio 12, p.lla 158, sub. 6 (Appartamento) e sub. 17 (Box Auto).

### STIMA SINTETICA

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Il valore commerciale del bene è stato determinato partendo dai valori stabiliti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornato al Semestre 1/2023). Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione attuale del mercato della domanda e dell'offerta, si è determinato che, per Destinazione Residenziale, nel Comune di Monte Porzio Catone (Rm) e nella zona E4/Suburbana/SAN MARCO-PRATONE-BELVEDERE-TUSCOLO:

Valore OMI al 1° sem. 2023 min: €/mq 1.650,00 e max: €/mq 2.450,00.

Pertanto si ha che: Valore normale = Valore normale unitario x superficie utile lorda (mq).

Dove, il Valore unitario = Val OMI MIN + (VAL OMI MAX - VAL OMI MIN) X K K rappresenta la media ponderata dei coefficienti di merito K1 e K2 (rispettivamente relativi alle caratteristiche dell'immobile che attengono in particolare al taglio, al livello del piano) ed è calcolato in base alla formula seguente:  $K = (K1 + 3 X K2) / 4$  dove:

K1 (Taglio superficie) = 0,3

fino a 45 mq = 1

oltre 45 mq fino a 70 mq = 0,8

oltre 70 mq fino a 120 mq = 0,5

oltre 120 mq fino a 150 mq = 0,3

oltre 150 mq = 0

K2 (Livello di piano) = 0,4

piano seminterrato = 0

piano terreno = 0,2

piano primo = 0,4

piano intermedio = 0,5

piano ultimo = 0,8

piano attico = 1

Valore normale = €/mq 1.650 + (€/mq 2.450 - €/mq 1.650) X (0,3 + 3 X 0,4) / 4 = €/mq 1.914,00.

La superficie convenzionale del bene è pari a 145,04 mq.

Il Valore immobiliare è inoltre dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle specifiche caratteristiche architettoniche che contraddistinguono i singoli immobili presenti all'interno della singola zona. Si devono considerare ulteriori fattori che, riferiti all'immobile, vanno ad influire sul valore unitario (Coefficienti Valutometrici dati dal Borsino Immobiliare):

- Caratteristiche ambientali (ottime=1,05 buone=1,00 mediocri=0,95 scadenti=0,90) =0,95



- Et  (fino a 5 anni= 1,00 tra 6 e 20=0,90 tra 20 e 50=0,80 oltre 50=0,70) =0,80
  - Tipologia (villa=2,00 villino=1,40 fab. civile=1,25 fab. economico=1,05 fab. popolare=0,80 fab. rurale=0,70) =1,25
  - Posizione (centrale=1,4 semiperiferica=1,20 periferica=1,00 degradata=0,90) =1,00
  - Panorama e orientamento (ottimo=1,00 medio=0,90 scadente=0,60) =0,90
  - Caratteri tecnologici (ottimi=1,00 buoni=0,90 mediocri=0,80 scadenti=0,70) =0,80
  - Stato conservativo (normale=1,00 mediocre=0,80 scadente=0,60) =0,80
- TOT = 0,92

Il Valore unitario diventa:  $\text{€}/\text{mq } 1.914,00 \times 0,92 = \text{€}/\text{mq } 1.760,88$

**Il Valore commerciale del bene   pari a:  $\text{€}/\text{mq } 1.760,88 \times 145,04 \text{ mq} = \text{€ } 255.398,03$  arrotondato ad  $\text{€ } 255.000,00$  (diconsi in cifra tonda Euro Duecentocinquantaquattrocent).**

#### STIMA ANALITICA

Si proceder  alla capitalizzazione del reddito annuo dell'intera propriet . Dal pi  probabile valore di reddito lordo annuo successivamente si detrae:

- 1)Q (Quota di reintegrazione, manutenzione, assicurazione pari al 7%)
- 2)S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 4%)
- 3)M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 3%)
- 4)A (Spese di amministrazione pari al 2%)
- 5)I (Imposte pari al 15%)
- 6)II (Interessi sulle spese precedenti =5%)

Si ha che il valore mensile   pari a (seguendo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il semestre 1-2023):

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE - V.min  $\text{€}/\text{mq } 6$  - V.max  $\text{€}/\text{mq } 8,8$  = V.medio  $\text{€}/\text{mq } 7,4$

Si prende in considerazione il Valore medio  $\text{€}/\text{mq } 7,4$  e pertanto si ha:

$\text{€}/\text{mq } 7,4 \times 145,04 \text{ mq} = \text{€ } 1.073,29$  arrotondato ad  $\text{€ } 1.000,00$  (calibrato in base agli affitti della zona).

Le detrazioni complessive ammontano a:  $Q+S+M+A+I+II = 30\%$  per cui la media annua del RMA (netto)  :  $\text{€ } 12.000,00 \times 0,70 = \text{€ } 8.400,00$ .

La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce:  $\text{€ } 8.400,00 \times 100 / 3,5 = \text{€ } 240.000,00$  (diconsi in cifra tonda Euro Duecentoquarantamila/00cent)

Si ottiene, quindi, che il pi  probabile valore di mercato dell'immobile in questione, possa scaturire dalla media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi di stima e pertanto ascende al seguente:

**VALORE DI MERCATO STIMATO:  $(\text{€ } 255.000,00 + \text{€ } 240.000,00) / 2 = \text{€ } 247.500,00$**

**arrotondato ad  $\text{€ } 250.000,00$  (diconsi in cifra tonda Euro Duecentocinquantaquattrocent)..**

All'importo stimato si deve considerare l'importo da detrarre per la redazione della documentazione per definire la legittimit  dell'immobile.

SPESE PER LA LEGITTIMIT  DELL'IMMOBILE:

1. Spese tecniche per il completamento della Sanatoria presentata  $\text{€ } 5.000,00$ ;

Pertanto, il **VALORE DI MERCATO STIMATO del bene oggetto della presente stima   pari a:  $\text{€ } 250.000,00 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 245.000,00$  (diconsi in cifra tonda Euro Duecentoquarantacinquemila/00cent)**

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario                  | Valore complessivo     | Quota in vendita | Totale                 |
|---|--------------------------|----------------------------------|------------------------|------------------|------------------------|
| Bene N  1 -<br>Appartamento<br>Monte Porzio Catone<br>(RM) - Via<br>Montecompatri n.48, | 145,04 mq                | 1.689,19<br>$\text{€}/\text{mq}$ | $\text{€ } 245.000,00$ | 100,00%          | $\text{€ } 245.000,00$ |



|                    |  |  |  |  |              |
|--------------------|--|--|--|--|--------------|
| interno 8, piano 1 |  |  |  |  |              |
| Valore di stima:   |  |  |  |  | € 245.000,00 |

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 27/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Pennacchi Vincenzo



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

**Bene N° 1** - Piena proprietà di un Appartamento con Box Auto sito in Monte Porzio Catone (Rm) in Via Montecompatri n. 48 int. 8, Piano Primo

L'appartamento, parte di un edificio di maggiore consistenza, è sviluppato su un unico livello ed ha una superficie lorda residenziale di 130,0 mq circa (superficie netta di 91,00 mq circa).

Il lotto si raggiunge tramite una stradina secondaria denominata Via Montecompatri che è una ramificazione della strada principale che collega il comune di Montecompatri a quello di Monte Porzio Catone. Dal Piano Terra tramite una serranda basculante si ha accesso al box auto, da questo Piano delle scale portano al Piano Primo dove si trova l'appartamento.

All'appartamento si accede da un terrazzo, posto sul lato Sud-Ovest, esso è composto da un disimpegno che divide la zona notte dalla zona giorno, sul lato ovest si trovano due camere da letto e un bagno, sul lato est sono presenti la cucina e la zona soggiorno dotata di una portafinestra che fa accedere ad un balcone che affaccia sul lato nord-est.

Le finestre e le portefinestre sono in legno, con serrande in pvc e grate in ferro. Le porte interne sono in legno. I pavimenti sono in gres porcellanato. I rivestimenti in cucina e nel bagno sono in gres porcellanato. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

L'impianto di riscaldamento è con stufa a pellet di marca "Karmek One" e combinato con termosifoni in alluminio e termoconvettori. L'ACS è gestita da uno scaldabagno mentre la cucina ha l'impianto a gas collegato a delle bombole. Esternamente l'edificio si presenta tinteggiato.

Destinazione urbanistica:

Nel P.R.G. del Comune di Monte Porzio Catone (RM) l'immobile oggetto della presente esecuzione è compreso in "ZONA B - Zone residenziali sature e di completamento" come definita dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Il terreno in oggetto ricade all'interno del P.T.P.R. della Regione Lazio in:

- TAV A25 Foglio 375: "Paesaggio degli insediamenti urbani" e "Aree di visuale";
- TAV B25 Foglio 375: "g) protezione delle aree boscate" "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" e "f) protezione dei parchi e delle riserve naturali"



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 195/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO**

| <b>Bene N° 1 - Appartamento con Box Auto</b>      |   |                   |           |
|---|---|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Monte Porzio Catone (RM) - Via Montecompatri n.48, interno 8, piano primo   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Piena Proprietà   | <b>Quota</b>      | 100%      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento con Box Auto: identificato al catasto fabbricati al Fg. 12, Part. 158, Sub. 6, Cat. A2 e Fg. 12, Part. 158, Sub. 17, Cat. C6   | <b>Superficie</b> | 145,04 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'appartamento si trova in un discreto stato conservativo e necessita di lavori di manutenzione ordinaria.  |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | L'appartamento, parte di un edificio di maggiore consistenza, è sviluppato su un unico livello ed ha una superficie lorda residenziale di 130,0 mq circa (superficie netta di 91,00 mq circa). Il lotto si raggiunge tramite una stradina secondaria denominata Via Montecompatri che è una ramificazione della strada principale che collega il comune di Montecompatri a quello di Monte Porzio Catone. Dal Piano Terra tramite una serranda basculante si ha accesso al box auto, da questo Piano delle scale portano al Piano Primo dove si trova l'appartamento. All'appartamento si accede da un terrazzo, posto sul lato Sud-Ovest, esso è composto da un disimpegno che divide la zona notte dalla zona giorno, sul lato ovest si trovano due camere da letto e un bagno, sul lato est sono presenti la cucina e la zona soggiorno dotata di una portafinestra che fa accedere ad un balcone che affaccia sul lato nord-est. Le finestre e le portefinestre sono in legno, con serrande in pvc e grate in ferro. Le porte interne sono in legno. I pavimenti sono in gres porcellanato. I rivestimenti in cucina e nel bagno sono in gres porcellanato. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. L'impianto di riscaldamento è con stufa a pellet di marca "Karmek One" e combinato con termosifoni in alluminio e termoconvettori. L'ACS è gestita da uno scaldabagno mentre la cucina ha l'impianto a gas collegato a delle bombole. Esternamente l'edificio si presenta tinteggiato. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO  |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'immobile è occupato dagli esecutati: Sig. ***OMISSIS***, Sig.ra ***OMISSIS*** e i figli ***OMISSIS*** e ***OMISSIS*** come dichiarato dall'esecutata in fase di sopralluogo.  |                   |           |

